

Regulamin rozliczeń kosztów dostarczania energii cieplnej w S.M. "INCO"

I. Wprowadzenie

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej doprowadzonej do zasobów Spółdzielni na cele ogrzewania (**c.o.**) i podgrzewu wody użytkowej (**c.w.**).
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych pozostających w zasobach Spółdzielni.

II. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 10.04.1997r. – Prawo Energetyczne z późniejszymi zmianami (Dz.U. 89/06 poz. 625).
2. Rozporządzenie Ministerstwa Gospodarki z dnia 9.10.2006r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. nr 193/06 poz. 1423).
3. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 119/03 poz. 1116).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO”.

III. Podstawowe zasady opłat za dostarczanie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.

1. Należności z tytułu kosztów energii cieplnej wykorzystywanej na potrzeby centralnego ogrzewania (**c.o.**) pobierane są od każdego właściciela lokalu w formie miesięcznych opłat zaliczkowych, rozłożonych równomiernie na cały okres rozliczeniowy, tj. od 1. stycznia do 31. grudnia każdego roku.
2. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych za dostawę energii cieplnej na potrzeby **c.o.** ustalana jest indywidualnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych danej nieruchomości.
3. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych za dostawę energii cieplnej ustalana jest w oparciu o **koszty c.o.** przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, przy uwzględnieniu zmian kosztów energii cieplnej.
4. Miesięczna opłata zaliczkowa za dostawę energii cieplnej podawana jest każdemu z właścicieli lokali w rozbiciu na:
 - a) opłatę za centralne ogrzewanie (**c.o.**) (opłata stała i opłata zmienna),
 - b) opłatę za energię cieplną zużytą na podgrzanie wody (**c.w.**).

5. Podział kosztów energii cieplnej na centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody dokonuje się proporcjonalnie do ilości zużywanej energii cieplnej na każdy z tych celów, w oparciu o wskazania przyrządów pomiarowych.
6. Wysokość opłaty za koszty centralnego ogrzewania ustala się poprzez odjęcie kosztów podgrzania wody (ustalanych na podstawie wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach) od kosztów ogólnych zakupu energii cieplnej danej nieruchomości.
7. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych na **c.o.** wyrażana jest w zł/m² powierzchni grzewczej lokalu.
8. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych za dostawę energii cieplnej może ulegać zmianie w przypadku zmian warunków dostarczania energii cieplnej powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen energii cieplnej).
9. O zmianie wysokości zaliczek na opłaty za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat.
10. Obowiązek wnoszenia zaliczek na opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby **c.o.** do lokalu powstaje z dniem nabycia prawa do lokalu.
11. Obowiązek wnoszenia zaliczek na opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby **c.o.** do lokalu ustaje z dniem zbycia praw do lokalu.
12. Zaliczki miesięczne na opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby **c.o.** do lokalu są płatne wraz z opłatą eksploatacyjną.

IV. Szczegółowe zasady rozliczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w oparciu o zainstalowane podzielniki kosztów c.o. oraz ciepłomierze w lokalach.

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby **c.o.** jest podział między indywidualnych użytkowników lokali całkowitych kosztów energii cieplnej na potrzeby **c.o.**, poniesionych dla ogrzania danych budynków.
2. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy tj. od 1. stycznia do 31. grudnia każdego roku.
3. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby **c.o.** dokonywane jest raz w roku, po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Rozliczenie to dokonywane jest dla poszczególnych nieruchomości.
4. Rozliczenia kosztów dokonuje firma zewnętrzna, z którą Spółdzielnia zawarła umowę.
5. Dla mieszkań o zwiększonych stratach ciepła, wynikających z ich położenia w budynku, stosuje się odpowiednie współczynniki korygujące w taki sposób, aby wysokość opłat pobieranych od odbiorców była zależna od wysokości temperatury w pomieszczeniach, a nie od zwiększonych strat ciepła. Wartości współczynników korygujących ustalane są zgodnie z pkt. 5.a - 5.d.

- a) Współczynniki korygujące ustala specjalistyczna firma rozliczeniowa.
Współczynniki korygujące dotyczą kosztów zmiennych poszczególnych lokali.
- b) Współczynniki korygujące są zatwierdzane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
- c) Tabela współczynników korygujących może ulegać zmianie, jeżeli prace termoizolacyjne doprowadzą do zmniejszenia strat ciepła w lokalu lub ujawni się wada technologiczna, powodująca te straty.
- d) Wszystkie lokale użytkowe ze względu na swój charakter mają zastosowane współczynniki korygujące równe (1).

6. Koszty całkowite centralnego ogrzewania z poszczególnych nieruchomości, zgodnie z rozliczeniem z dostawcą energii, są rozdzielane na **koszty stałe** i **koszty zużycia**.

1. Do kosztów stałych zalicza się:

- opłatę stałą za zamówioną moc,
- opłatę stałą za usługi przesyłowe.

Koszty stałe mają stałą wartość w każdym miesiącu rozrachunkowym i są wydzielone w rozliczeniu z użytkownikami lokali jako *centralne ogrzewanie - opłata stała*.

2. Do kosztów zużycia zalicza się:

- opłatę za ciepło ogółem,
- koszty uzupełnienia zładu,
- opłatę zmienną przesyłową ogółem.

Koszty zużycia mają zmienną wartość w każdym miesiącu rozrachunkowym i są wydzielone w rozliczeniu z użytkownikami lokali jako *centralne ogrzewanie - opłata zmienna*.

3. W rozliczeniu z użytkownikami lokali stosuje się następujący system rozliczeń:

- a) **Koszty stałe** rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej wszystkich lokali w budynku.
- b) **Koszty zużycia** podzielone są na:
 - koszty wspólne,
 - koszty zmienne.

Koszty wspólne stanowią koszty związane z ogrzewaniem części wspólnych nieopomiarowanych (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.) oraz części nieopomiarowanych w lokalach (łazienki, poziomy i pionowy rozprowadzenia ciepła wewnętrzną instalacją centralnego ogrzewania).

Koszty zmienne to koszty wynikające z liczby jednostek wskazanych przez urządzenia rejestrujące zużycie ciepła, zamontowane w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

c) System rozliczeń **kosztów zużycia** (wspólnych i zmiennych) zależy od rodzaju zamontowanych w danym budynku urządzeń rejestrujących zużycie ciepła w lokalach:

- w przypadku opomiarowania podzielnikami kosztów ogrzewania, **koszty wspólne** są wydzieloną częścią kosztów zmiennych. Udział procentowy kosztów wspólnych w kosztach zmiennych określa Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. **Koszty wspólne** są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej wszystkich lokali w budynku. **Koszty zmienne** rozliczane są wg wskazań podzielników.

- w przypadku opomiarowania ciepłomierzami, wskazującymi ilość dostarczonej energii cieplnej na potrzeby c.o., **koszty wspólne** stanowią różnicę między wskazaniem ciepłomierza wspólnego (w węźle cieplnym) a sumą wskazań wszystkich ciepłomierzy indywidualnych (przy poszczególnych lokalach). **Koszty wspólne** rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej wszystkich lokali w budynku.

Koszty zmienne rozliczane są wg wskazań ciepłomierzy indywidualnych.

V. Zasady montażu, odczytu i rozliczeń wskazań podzielników kosztów ogrzewania

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu:
 - a) zamontowania grzejnikowych zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ogrzewania
 - b) dokonywania odczytów i plombowania podzielników,
 - c) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
 - d) kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do powiadomienia administracji Spółdzielni w przypadku uszkodzenia podzielników lub nieprawidłowego działania instalacji c.o.
3. Montaż uzupełniający podzielników przeprowadzony jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
4. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia, koszt podzielnika i jego montaż pokrywa użytkownik lokalu jednorazowo.
5. Opłata za zainstalowanie podzielników kosztów c.o. uiszczona zostanie przez użytkownika na rachunek Spółdzielni w wysokości i terminach ustalonych przez Spółdzielnię.
6. Czynności odczytowe dokonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej, upoważnieni przez Zarząd, na podstawie zawartej umowy.

7. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła na centralne ogrzewanie za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnej karty rozliczenia kosztów zużytej energii cieplnej, użytkownik lokalu otrzymuje w terminie do 90 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego i przekazania niezbędnych danych przez Spółdzielnię firmie rozliczeniowej.
8. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia są regulowane zgodnie z zapisami w Statucie.
9. Złożenie pisemnej reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku dokonania wymaganej dopłaty,
10. Użytkownikom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty, wynikającej z rozliczenia opłat zaliczkowych za dostawę energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.

Spółdzielni przysługuje prawo do naliczania odsetek z tytułu niedopłaty wynikającej z rozliczenia zaliczek za centralne ogrzewanie, jeżeli uregulowania zobowiązań przez użytkownika lokalu nie nastąpi w terminie 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia.

VI. Rozliczenie energii cieplnej na c.o. w przypadkach szczególnych

1. W przypadku, gdy użytkownik samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni dokonał ingerencji w układ techniczny instalacji grzewczej (np. zwiększając wielkość lub moc grzejników) lub dokonał zamiany grzejnika na inny niż w projekcie, użytkownik zostanie obciążony dodatkową opłatą za ciepło wynoszącą 100% wartości jego opłat zaliczkowych, poniesionych w tym okresie rozliczeniowym. Termin wniesienia opłaty wynosi 30 dni od wystawienia rachunku przez Spółdzielnię.
 - a) Użytkownik obowiązany jest przywrócić stan pierwotny (zgodny z projektem) przez specjalistyczną firmę, posiadającą odpowiednie uprawnienia i dostarczyć opracowaną dokumentację wykonaną przez uprawnionego projektanta zatwierdzoną przez Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego wraz z ekspertyzą, że dokonane zmiany w instalacji centralnego ogrzewania nie wywołały zmian systemu ogrzewania pozostałych lokali oraz stanu technicznego budynku
 - b) Użytkownik, który dokonał samowolnie zmiany w instalacji c.o., będzie obowiązany pokryć również wszelkie bonifikaty i upusty, o ile takowe Spółdzielnia będzie zmuszona zapłacić użytkownikom lokali niedogranych.
2. W przypadku zerwania plomby lub uszkodzenia podzielnika lub ciepłomierza w jednym z pomieszczeń lokalu albo w przypadku uniemożliwienia dostępu do odczytu podzielnika lub ciepłomierza, cały lokal zostanie rozliczony według maksymalnego wskazania podzielnika lub ciepłomierza dla danej nieruchomości, zwiększonego współczynnikiem 1,3.
3. W przypadku stwierdzenia zbyt wysokich niedopłat wynikających z rozliczenia w kolejnych okresach rozliczeniowych, spółdzielnia dokona kontroli w lokalu prawidłowości funkcjonowania podzielników kosztów oraz dokona kilkukrotnego pomiaru temperatury.

4. W przypadku stwierdzenia w danym lokalu rażąco niskiego zużycia ciepła w kolejnych okresach rozliczeniowych, spółdzielnia zobowiązana jest dokonać w tym lokalu kontroli prawidłowości funkcjonowania podzielników kosztów lub ciepłomierzy oraz kilkakrotnego pomiaru temperatury w lokalu. Stwierdzenie temperatur poniżej 18 °C upoważnia Zarząd Spółdzielni do wnioskowania do Rady Nadzorczej o ustalenie dla danego lokalu wyższej wartości współczynnika kosztów wspólnych niż wartości przyjętej dla danego węzła cieplnego.
5. W przypadku zmiany użytkownika w lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, spowodowanej przekazaniem lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni, jego zamiany lub zbycia, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca w formie pisemnego oświadczenia przy przejmowaniu lokalu.
6. W przypadku dokonywania uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji c.o. (np. wymiany grzejników), dokonane zostaną stosowne odczyty podzielników kosztów ogrzewania i nastąpi ich wymiana. Koszty tych usług, wykonywanych przez firmę rozliczeniową, pokryje użytkownik lokalu.

VII. Rozliczenie kosztów opomiarowania centralnego ogrzewania

1. Koszty instalacji podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy (opomiarowania) wydziela się z kosztów zakupu ciepła i rozlicza się je odrębnie.
2. Przez koszty opomiarowania należy rozumieć:
 - koszt dzierżawy podzielników,
 - koszt odczytu podzielników w lokalach,
 - koszt rozliczenia ciepła oraz wydruków tego rozliczenia,
 - koszty montażu i demontażu podzielników.

Koszty opomiarowania wynikają z podpisanych umów z firmą dokonującą rozliczenia energii cieplnej.

3. Użytkownicy lokali pokrywają koszty związane z opomiarowaniem lokali.
4. Koszty opomiarowania wyodrębnia się jako oddzielną pozycję w rozliczeniu kosztów c.o..

VIII. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na cele podgrzewu wody użytkowej (c.w.)

1. Koszt podgrzania 1m³ wody ustala się na podstawie średniej z trzech miesięcy, dzieląc koszty energii cieplnej dostarczonej do danego węzła wg faktur dostawcy w okresie letnim tj. w miesiącach VI-VIII (przy wyłączonym centralnym ogrzewaniu) przez ilość zużytej wody (odczytanej w danym węźle).
Tak ustaloną cenę 1m³ podgrzewu wody dla poszczególnych nieruchomości Zarząd przedkłada do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.

2. Przeniesienie podgrzewu wody na poszczególnych odbiorców odbywa się w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach.
3. Wysokość zaliczek na poczet podgrzania wody w lokalach z wodomierzami ustala się w oparciu o średnie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego pomnożone przez aktualną cenę 1m³ podgrzewu wody na danym węźle.
4. Odczytów wodomierzy dokonuje się drogą radiową przez firmę zewnętrzną, z którą Spółdzielnia zawarła umowę .
5. Rozliczenie kosztów zużycia ciepłej wody dokonuje się co najmniej 2x w roku.
6. Rozliczenie opłat za ciepłą wodę będzie dostarczone w terminie 1-go m-ca od ostatniego odczytu.
7. Lokator zobowiązany jest do natychmiastowego informowania Spółdzielnię o uszkodzonym wodomierzu.
 - a) W przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia wodomierza lub zerwania plombę przez użytkownika(uszkodzenie mechaniczne), użytkownik pokrywa:
 - koszty związane z naprawą lub wymianą wodomierza,
 - rozliczenie wody nastąpi wg średniego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego danego lokalu zwiększone o 100%.
 - b) W przypadku stwierdzenia niezawinionego uszkodzenia wodomierza w trakcie odczytu przez firmę zewnętrzną , rozliczenie wody za ten okres nastąpi na podstawie średniego zużycia wody w tym lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
 - c) W przypadku stwierdzenia poboru wody przed wodomierzem;
 - rozliczenie wody nastąpi wg średniego zużycia wody pojedynczego lokalu **danej nieruchomości zwiększone o 300%.**
8. Oceny uszkodzonego wodomierza lub instalacji dokonuje komisja powołana przez Zarząd Spółdzielni. Komisja w obecności użytkownika sporządza na tę okoliczność protokół.

9. Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- a) utrzymania właściwej sprawności technicznej urządzeń pomiarowych,
- b) wymiany wodomierzy niesprawnych technicznie,
- c) każdorazowego oplombowania przyrządów pomiarowych przy wymianie,
- d) powiadomienia użytkowników o rozliczeniu energii cieplnej w jego lokalu,
- e) przeprowadzenia ekspertyzy wodomierza na życzenie użytkownika, gdy zachodzi podejrzenie jego nieprawidłowych wskazań. W przypadku gdy ekspertyza nie potwierdzi zastrzeżeń użytkownika ponosi On pełny koszt jej przeprowadzenia.

10. Jeżeli iloczyn sumy wskazań wszystkich wodomierzy ciepłej i zimnej wody w lokalach i ceny za 1m³ wody nie pokryje kosztów zakupu wody, to różnica będzie rozliczana przez podzielenie jej proporcjonalnie do zużycia wskazanego przez wodomierz mieszkaniowe.

11. Koszty związane z wymianą wszystkich wodomierzy w budynkach obciążają fundusz remontowy tego budynku.

12. Spółdzielnia może odciąć dostawę wody do lokalu jeżeli:

- a) użytkownik nie uiścił opłat za pełne dwa okresy obrachunkowe, następujące po dniu otrzymania upomnienia w sprawie uregulowania opłaty zaległej,
- b) stwierdzono nielegalny pobór z ominięciem wodomierzy.

13. Odcinając dostawę wody do lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest do udostępnienia zastępczego punktu poboru wody pitnej i poinformowaniu użytkownika lokalu o możliwości korzystania z niego .

IX. Reklamacje

- 1.** Wszelkie reklamacje dotyczące kosztów energii cieplnej należy składać pisemnie na adres Spółdzielni w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia.
- 2.** Użytkownik otrzyma odpowiedź w ciągu 14 dni, w sprawach wymagających wyjaśnień w ciągu 30 dni.
- 3.** Z uwagi na okres reklamacyjny – 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia oraz 30 dni na rozpatrzenie reklamacji, informacja o stanie konta zostanie przekazana użytkownikowi lokalu po tym terminie.

4. Reklamacje zasadne, zgłoszone po terminie 14 dni, ale przed upływem następnego okresu rozliczeniowego, zostaną uwzględnione przy rozliczeniu następnego okresu w następujący sposób:
- a) na oddzielnej karcie rozliczeniowej dokonana zostanie korekta reklamowanego rozliczenia z poprzedniego okresu,
 - b) na karcie rozliczenia za bieżący okres, uwzględniona zostanie powyższa korekta,
 - c) z tytułu niesłusznie pomniejszonej nadpłaty, użytkownikowi lokalu przysługują odsetki, za okres od dnia otrzymania rozliczenia do dnia otrzymania rozliczenia korygującego,
 - d) wysokość odsetek, o których mowa powyżej zostanie naliczona zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami
 - e) natomiast wysokość kwot niedopłaty wynikła w związku z uznanymi reklamacjami, zostanie naliczona użytkownikom lokali w nominale.
6. Reklamacje zgłoszone po upływie następnego okresu rozliczeniowego, nie będą rozpatrywane.

XI. Postanowienia końcowe:

1. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem **13.08.2014r** na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr **12/2014r**.
2. Z dniem wejścia niniejszego regulaminu przestaje obowiązywać dotychczasowy Regulamin rozliczeń energii cieplnej i podgrzania wody z dnia 20.09.2006r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

.....